

京市民可假離婚騙房致富？

「京十五條」嚴限外地人購房現漏洞

香港文匯報訊(記者 王曉雲 北京報道) 2011年新年的炮竹聲還未散盡，北京市即祭出史上最為嚴厲的樓市調控政策「京十五條」，這劑「猛藥」無疑給歷經多輪調控卻仍舊高溫不降的北京樓市潑了一瓢冷水。然而，近日有網帖指，北京夫妻不妨利用戶口假離婚，賺取購房佣金致富。對此，地產律師已證實，辦「假離婚」的確能鑽空子。

「京十五條」中，「外地人購房須提供五年納稅證明」，已擁有2套房京籍家庭，1套房外地戶籍家庭暫停購房等限購規定飽受爭議。據房地產業界人士統計，目前北京二手房市場的購房人群中，純戶籍人口佔35.5%，佔64.5%的非戶籍購房人群中，能夠提供五年納稅證明的不超過5成，二手房市場將有1/3的購房人群受新政影響而暫時無法買房。

網帖指假離婚可年入近百萬

就在限購令頒布的同時，一則「北京樓市新政策又可以讓均為北京戶口的夫妻致富了！」的帖子現身為規避新規支招。此網帖稱，均為北京戶口的夫妻離婚，然後利用各自的北京戶口，公開招租，分別和外地人領取結婚證，幫助其在京買房。每次收取房價5%的服務佣金，以目前北京房屋均價來算，每次結婚可掙10萬到15萬元不等。按照一年結婚四到六次，兩人一年各自可掙40萬到90萬不等。兩年之後，兩人以各自名義，再次貸款買房，買房後復婚。這樣，兩人可順利擁有至少三套房產，少量銀行負債，將房屋出租後償還貸款按揭，坐等緊縮周期結束、房價再漲時賣房，一躍從窮人進入小康。

律師稱「的確能鑽空子」

該帖立刻在網上引起熱烈討論，此前，某房產網站曾推出一個「為買房子假離婚，你願意嗎」的網絡調查問卷，結果64%的網友選擇「可以試一試」。雖然北京住建委相關人士稱辦假「離婚證」並不能混過關，但是律師隨即出面證實，辦「假離婚」的確能鑽空子。

知名房地產律師胡文友稱，新政無法限制京籍離婚人員購房。即使訴諸法律，因為「離婚」這個事實披著合法的外衣，也很難分辨是「假離婚」，理論上的確存在「一年結離婚四到六次」的可能。

對此，業內人士認為，「假離婚」是對資源分配不公的一種訴求表達。胡文友指出，「假離婚」騙房產在制度和操作上都確實很難限制和甄別，就更需要思考「政策制度設計本身是否科學合理」。



■內地部分城市出樓市限購令細則後，樓宇銷售大跌，售樓處門可羅雀。 新華社

新政首日 京二手房網簽量跌87%

香港文匯報訊(記者 房慶 北京報道) 17日零時開始，北京樓市全面開始執行嚴格的限購政策，在第一天，北京二手房住宅網簽套數僅248套，相比之前16日的2,057套，下降超過87%，而商品房住宅總成交也僅141套，均有明顯下降。房地產「限購令」直接推高了北京的房屋租賃價格，有調查顯示，有近30%「北漂一族」(無北京戶籍者)正考慮離開北京，到外地發展。

三成「北漂」不堪重負欲離京

中原地產分析師張大偉告訴記者，根據中原地產的統計，17日當天各交易大廳實際過戶人數比16日下跌超過7成。張大偉表示，最近幾天本市的房產網簽量將非常少，網簽數據更可能降至兩位數，市場將明顯地趨向冷淡。

近期北京接連出房地產、機動車和租房的「限制令」，令一眾在京的外地人面臨全面生存危機。調查顯示，限車限房禁群租的政令之下，有近30%「北漂一族」不堪負擔，正考慮離開北京。

大學畢業後在京工作兩年的龔小姐告訴記者，她與朋友合租一套處北京北5環的住房，兩年人均月租1,200元。「前天房東打來電話加租，我每月的房租漲到2,000元，生活壓力實在太大，我都打算回老家了。」龔小姐無奈表示。

據搜房網日前所做的一項調查顯示，限制外地人購房的新政推出後，有60.6%的受訪者稱新限制條件已令其無法買房；有近30%「北漂一族」正考慮離開北京，到外地發展。



■專業人士韓世同表示，穗落地細則「賣一買一」的規定相對來講比較合理。

穗限購細則：二套房可「賣一買一」

香港文匯報訊(記者 李寧 廣州報道) 新「國八條」廣州細則日前已獲廣州市政府原則通過，其限購措施與稍早出台的京、滬等地版本基本相同，限購要求略為寬鬆，非戶籍居民2年內納個稅或繳社保累計滿1年限購1套房。

穗相關主管部門對這一細則已有了部分解讀，從化、增城兩縣級市將被納入限購，這意味著廣州十區、兩縣級市範圍都將實行限購。此外，房貸將實行「認房又認貸」。而在限購時，則根據房屋套數來認定，「戶籍家庭限購第三套房，非戶籍家庭限購第二套房」，即有兩套房的穗戶籍家庭賣掉一套還是可以再買回一套房。業界估計，具體細則或在下周正式出爐。

業界指有利住房改善

業內專家表示，相比京滬等地版本，廣州落地政策對於「賣一買一」的規定，相對更為明晰。專業人士韓世同19日表示，「賣一買一」相對來講是比較合理的，不會違背新「國八條」原則，對於活躍市場，保持一定合理的購置需求將有所促進。滿堂紅研究部高級主任肖文曉也表示，假如賣一還不能買一的話，意味著將無法進行住房的改善。

國家統計局新計法 廣州房價月漲1.7%

另據消息，2月18日，國家統計局發佈1月份70大中城市住宅銷售價格變動情況。統計局首次採用了新的統計方案，調整了房價統計基礎數據的來源渠道，以網簽數據取代房企直報，並且不再發佈全國70城市房價的漲幅平均數。在統計局的數據中，廣州住宅價格指數的環比漲幅為1.7%，但是此前，2月16日廣州國土房管局發佈的1月廣州10區網簽均價為13,572元/平方米，環比下降了5.8%。

合富輝煌首席分析師黎文江表示，儘管同樣的數據來源，但國家統計局得出的1月廣州環比去年12月房地產價格指數上漲1.7%的結論顯然更為可信。「市房管局簡單地將總價和面積進行平均，很難準確反映出真正的走勢。但統計局的加權平均計算就真實很多。」

滬3.2萬街坊 年內告別「蝸居」

香港文匯報訊 19日一大早，上海靜安區康定路的「103街坊舊區改造基地」，9戶在這裡居住幾十年的居民集體「喬遷」，即將永久告別逼仄破陋的「蝸居」，住上廚衛配套齊全的新居。

73歲的老街坊楊阿姨表示，已經在這裡住了50年，家裡9口人擠在27平方米的老屋裡，很高興可以搬入寬敞的新居。

「103號街坊」土地儲備項目是上海靜安區2010年啟動的首塊超千戶的動遷新舊區改造基地，是上海市中心城區較大的一塊舊區改造基地。據悉，上海正著力於讓更多仍然居住在二級舊里以下房屋，廚衛設備欠缺、房屋老舊、條件艱苦的居民住進樓房。根據計劃，上海將在今年完成舊區改造80萬平方米，受益居民約為3.2萬戶。

限購·細則·滬查戶口婚姻 南京差別信貸

香港文匯報訊 據新華社電 記者19日從上海市住房保障和房屋管理局獲悉，上海已出執行住房限購政策的一系列操作細則。根據細則，購房需查驗戶口簿、結婚證等相關證明資料。而在南京，政府辦公廳19日印發了《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》，規定房地產市場執行差別化信貸稅收政策。

上海：申報戶籍婚姻材料 外地人查納稅社保

日前，上海基於上月底推出的房地產限購政策出操作細則，規定除取得保障性住房以外，購房人在簽訂購房合同(包括商品房預售合同、商品房出售合同、房地產買賣合同)時，需填寫《購房人家庭成員及名下住房情況申報表》(以下簡稱《申報表》)，其內容包括購房人及其家庭成員的戶籍、婚姻等證明材料。

根據規定，房地產交易中心在受理預告登記時，應當查驗《申報表》，在受理轉移登記時，應當根據查詢結果及限售的政策口徑，查驗購房人家庭成員戶口簿、結婚證等證明材料，對非上海戶籍居民家庭購房的，還應當查驗其納稅或社會保險繳納證明等材料。

此外，上海此次還規定，自1月28日起，凡在上海購買住房的，購房人在申請房地產轉移登記時，除按照《上海市房地產登記技術規定(試行)》提交相關文件外，還應當提交稅務機關出具的《上海市個人住房房產稅認定通知書》。

南京：二套房首付60%起 利率1.1倍起

為貫徹落實國務院和江蘇省政府相關房市調控辦法，南京市政府辦公廳公布了調控細則，規定南京市戶籍居民家庭限購第三套房，能提供納稅證明或社會保險繳納證明的非南京市戶籍居民家庭則限購第二套房。

除此之外，《通知》還要求房地產市場執行差別化信貸稅收政策。



■2月19日，上海辛根路上一家房產中介的職員在與客戶通電話，當日，上海出台了住房限購令細則。 新華社

對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍。個人將購買不足5年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買超過5年(含5年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買超過5年(含5年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

《通知》還要求加強價格秩序監管。新建商品住房上市必須明碼標價、「一套一標」；申領預售許可證應當申報價格，且開盤價格應與申報價格一致，申報價格3個月內不得調高，3個月後需要調高的必須重新申報。

濱海新區人大會議閉幕

香港文匯報訊(記者 彭琛 天津報道) 天津市濱海新區第一屆人民代表大會第二次會議圓滿完成各項議程，批准政府工作報告和《天津市濱海新區國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要》，表決通過有關決議後，2月17日下午在濱海國際會議中心勝利閉幕。



■天津市濱海新區第一屆人民代表大會第二次會議圓滿閉幕 香港文匯報記者張越 攝

大會通過了天津市濱海新區第一屆人民代表大會第二次會議關於政府工作報告的決議、關於天津市濱海新區國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要的決議、關於天津市濱海新區2010年財政收支情況及

2011年預算的決議、關於天津市濱海新區人民代表大會常務委員會工作報告的決議、關於天津市濱海新區人民代表大會工作報告的決議、關於天津市濱海新區人民檢察院工作報告的決議。

濱海新區政協會議閉幕

香港文匯報訊 據《濱海時報》報道，17日，中國人民政治協商會議天津市濱海新區第一屆委員會第二次會議圓滿閉幕。

區政協主席張同慶強調，當前濱海新區開發開放已經進入了跨越式又好又快發展的黃金期。區委、區政府認真貫徹落實中共十七屆五中全會和市委九屆八次、九次全會精神，研究制定了新區「十二五」發展的宏偉藍圖，明確提出了「十二五」時期基本實現新區的功能定位，2020年全面實現中央對新區的國家發展戰略目標的任務要求。



■濱海新區政協第一屆委員會第二次會議圓滿閉幕 香港文匯報記者張越 攝

哈爾濱：商品房預售一口價

香港文匯報訊 18日，備受關注的哈爾濱市「落地版」樓市新政策終於浮出水面。市政府辦公廳下發的《關於進一步做好我市房地產市場調控工作有關問題的通知》規定，哈市將對已擁有2套及以上住房的本市戶籍居民家庭及擁有1套及以上住房的非本市戶籍居民家庭暫停售房。

《通知》提出，哈市將在一定時期內實行住房限購措施，即：原則上對已擁有1套房的本市戶籍居民家庭、能夠提供本市1年以上納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，限購1套房(含新建商品住房和二手住房)；對已擁

有2套及以上住房的本市戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的非本市戶籍居民家庭，無法提供1年以上本市納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，暫停在本市市區內(不含呼蘭區、阿城區)向其售房。

哈市還將嚴格執行新建商品住房銷售明碼標價制度，監督房地產開發企業按照規定時限一次性公佈全部批准預售房源資訊，並嚴格按照申報價格明碼標價對外銷售。《通知》還規定，為加大保障性安居工程建設力度，哈市將於2011年規劃建設各類保障性住房42,000套。



■2月19日，行人從哈爾濱一樓盤宣傳廣告板前走過，當日，哈爾濱出樓市限購令。 新華社